

תכנית מתאר מס' 424-0594143



מושב כפר טרומן



ETHOS
אדריכלות תכנון וסביבה



נובמבר 2020

היבטים סביבתיים



אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ

רח' אלכסנדר ינאי 3 א.ת. סגולה פתח תקווה 4927703 | טל': 03-7503636 | פקס: 03-7503660
www.ethos-group.co.il | office@ethos-group.co.il





1. ניתוח סביבתי ראשוני של המושב וסביבתו הקרובה

מסמך זה מהווה סקירה עקרונית להיבטים סביבתיים וסטטוטוריים במסגרת התכנית המוגשת ומהווה בסיס לבחינה מעמיקה יותר של ההשפעות הסביבתיות, במידת הצורך, בשלבים הבאים.

1.1 סקירת תכניות מתאר ארציות

לצורך הכנת סעיף זה בוצעה סקירה של תכניות המתאר הבאות:

- תמ"א 1- תכנית המתאר הארצית החדשה.
- תמ"א 2/4 - תכנית מתאר ארצית חלקית – נמל התעופה בן גוריון
- תמ"א 14/ב- תכנית מתאר ארצית לכרייה וחציבה.
- תמ"א 4/16 - תכנית מתאר ארצית לפסולת מוצקה.
- תמ"א 1/35 - תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור.
- תמ"א 41 - תכנית מתאר ארצית כוללת לתשתיות משק האנרגיה (בהכנה)
- תמ"א 42- תכנית מתאר ארצית משולבת לתשתיות תחבורה יבשתית.

להלן סקירת ייעודי הקרקע שחופפים לתחום המושב או משפיעים עליו:

תמ"א 1

- דרך אזורית קיימת/מאושרת (דרך מס' 453) מסומנת בשוליו הצפוניים של המושב. על פי תרשים המצב המאושר המצורף כחלק ממסמכי התכנית, קו הבניין הנדרש לשמירה מהדרך הוא 80 מ'.
- בדרום מערב תחום המושב מסומנת מסילת ברזל על פי תמ"א 1, רוחב הרצועה לתכנון מסילת ברזל הינו 120 לכל צד.
- תחום המושב הדרומי גובל בנחל נטוף המוגדר כנחל ראשי. על פי הוראות התמ"א, רצועת ההשפעה של הנחל הינה 100 מ' מכל צד. על פי הוראות התמ"א, מוסד תכנון רשאי לקבוע בתחומי הנחל את השימושים המפורטים להלן:

באפיק

1. פעולות להשבה ושיקום של נחלים, להשבת נחלים שנאטמו או שהוסדרו בתעלה, להשבת פיתולים ותוואים מקוריים וכן לשם הבטחת ערכיו האקולוגיים של הנחל.
2. עבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת זרימה תקינה, ובכללן הטיית זרימות להגנה על נפש ורכוש מפני שיטפונות.
3. אמצעי עגינה ומזחים, תוך מתן עדיפות להקמתם בסמוך למוקדי פנאי ושרותי תיירות, ובהתחשב בכושר הנשיאה של הנחל ובאיכות המים.
4. מתקנים הנדרשים לתפקוד האפיק ולהזרמת מים בנחל, וכן מתקני מחקר וניטור.

5. חציית האפיק בקווי תשתית ודרכים, מעליו ומתחתיו, תוך מתן אפשרות למעבר אדם ובעלי חיים במסדרון הנחל וגדותיו, תתאפשר לאחר שהובטחו אמצעים להגנה על האפיק וגדותיו, למניעת חסימתו ולמתן מעבר חפשי לאורכו. יישקל הצורך בהטמנתם וייקבעו הוראות לשיקום.

6. קווי תשתית לאורך האפיק יאושרו רק לאחר שנבחנו חלופות להרחקת הקווים ולאופן הנחתם, ונמצא כי זהו המקום המיטבי להעברתם. במקרה זה תישקל האפשרות להטמנתם וייקבעו הוראות לשיקום השטח לאחר הנחתם.

ברצועת המגן (5 מ' מכל צד)

1. שבילים או דרכי שירות לא סלולות, אשר יורחקו ככל הניתן מן האפיק, כך שלא ייפגע תפקוד הנחל ותימנע ככל הניתן פגיעה בערכי טבע.

2. שילוט ועמדות תצפית.

ברצועת ההשפעה

1. כל הקבוע בתכנית מתאר מחוזית וכן בתכנית מתאר כוללנית ליישוב, לרבות הגמישויות שבהן.

2. כל השימושים המותרים ביער נטע אדם.

3. פעילות חקלאית ללא מבנים. עם זאת, בנחלי הדרום הרחבים, או במקרה שבו נחל עובר בתחום ישוב חקלאי (קיבוץ או מושב) יותר בינוי חקלאי, בתנאי ומיקומו יהיה חקוק ככל הניתן מציר הנחל.

4. מתקני תשתית וקווי תשתית, דרכים ומסילות.

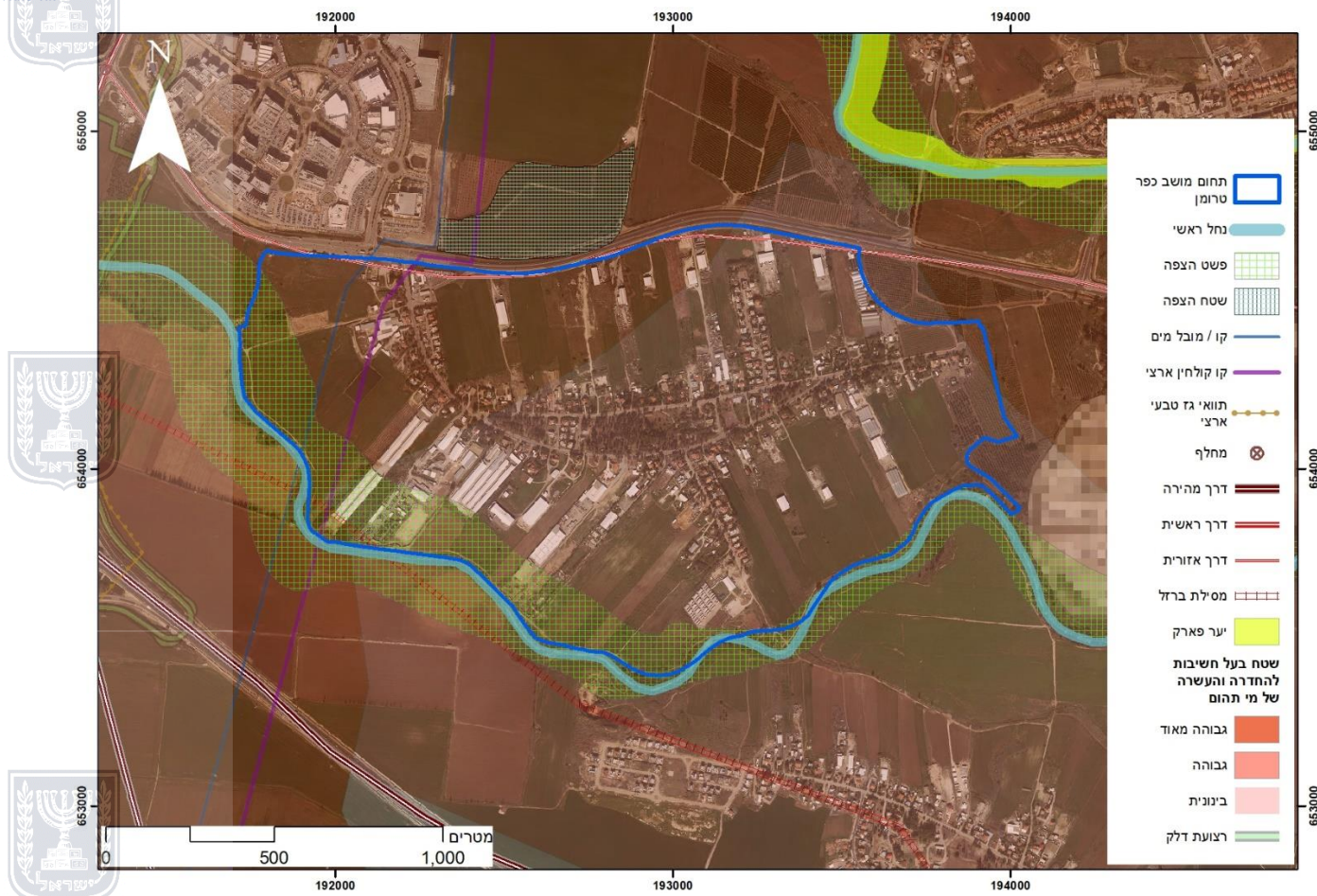
בפשט ההצפה

בשטח החופף לרצועת המגן - כל האמור ברצועת המגן. בשטח החופף לרצועת ההשפעה - כל האמור ברצועת ההשפעה. בשטחים שמעבר להן - כל שימוש ופעולה, לאחר ששקל מוסד תכנון את מזעור הפגיעה בערכים האקולוגיים ואת הצורך בהותרת שטח פתוח, לפי העניין, ובכלל זה קיומם של שטחי הצפה במרחב הסמוך. תכנית בפשט הצפה, הכוללת בינוי, תפרט בהוראותיה את האמצעים להגנה בפני הצפות ולטיפול בנגר העילי, לרבות בנייה משמרת נגר.

ראו בנוסף את נספח הניקוז המצורף כחלק ממסמכי התכנית.

- חלקו הצפון מערבי של תחום המושב (בשטח החופף לתחנת הדלק מאושרת וקיימת) מוגדר כשטח בעל חשיבות גבוהה מאוד להחדרת מי תהום, יתר תחום המושב מוגדר כבעל חשיבות גבוהה. על פי הוראות התמ"א, בשטח בעל חשיבות גבוהה מאד להחדרה ולהעשרה של מי תהום, לא תאושר תכנית בעלת פוטנציאל לזיהום מי תהום. במקרים חריגים, ניתן יהיה לאשר תכנית או היתר לאחר שמוסד תכנון דן בהמלצות נספח הגנה על מי תהום בהתאם להנחיות בנספח ב'3 בתמ"א 1 והבטיח אמצעים למניעה של זיהום מי תהום ולאחר קבלת חוות דעת רשות המים. בשטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה ולהעשרה של מי-תהום, תכנית בעלת פוטנציאל לזיהום מי-תהום, תכלול נספח הגנה על מי-תהום בהתאם להנחיות בנספח ב'3 בתמ"א 1.
- במערב תחום המושב מסומן קו/מובל מים וקו קולחין ארצי.

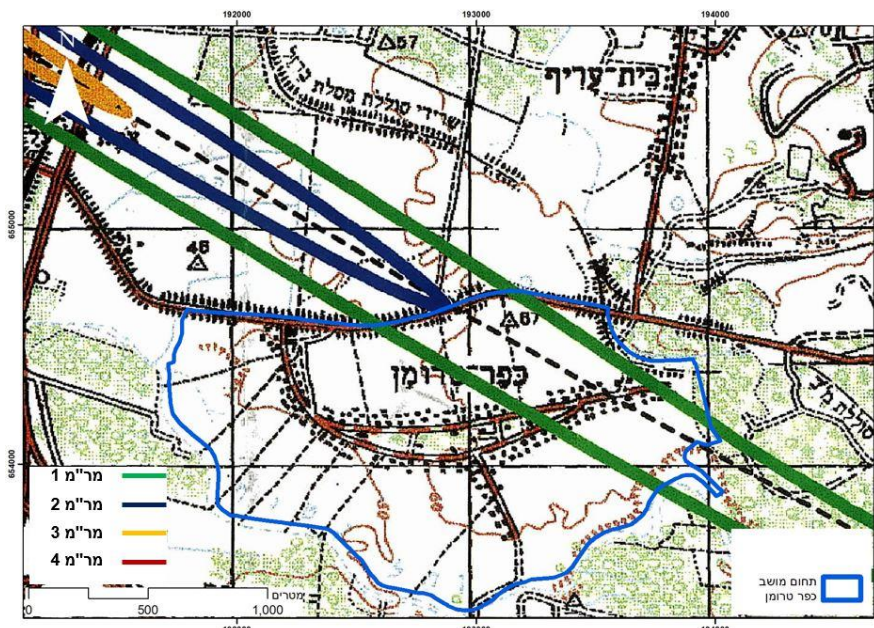
תרשים 1 – תמ"א 1



תמ"א 2/4 –

מזרח תחום המושב חופף לתחום מ"מ 1 אשר סומן בגין רעש כתוצאה מפעילות המטוסים בנמל התעופה בן גוריון. על פי הוראות התמ"א, תכנית המייעדת שטחים ביעוד חדש או מאושר לשימושי קרקע מקבוצה א' (מגורים, מוסדות ציבור וכיו"ב) ומקבוצה ב' – 1 (מלונות ואכסניות, אולמות למופעי תרבות ולבידור, ספריות ומרפאות), תאושר כשהיא כוללת הוראות לבנייה אקוסטית.

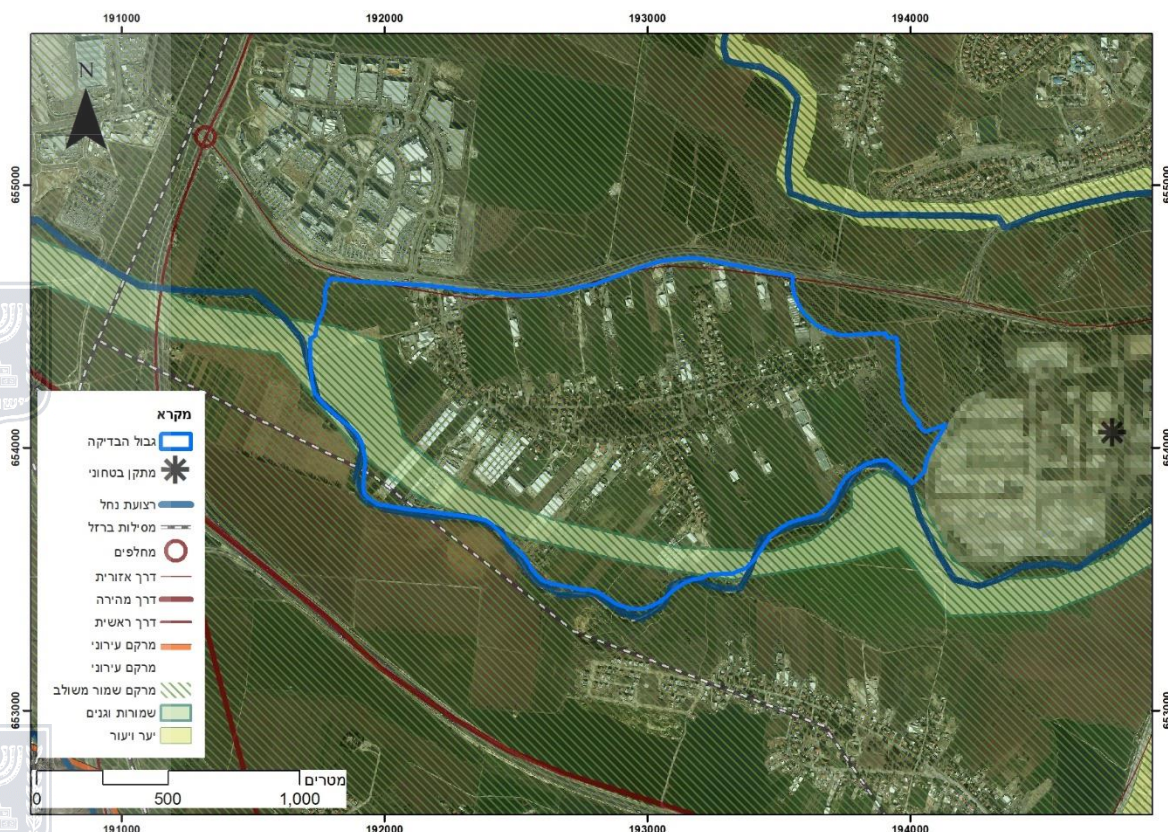
תרשים 2 – תמ"א 2/4



תמ"א 1/35, תרשים מרקמים

- כלל שטח התכנית חופף למרקם שמור משולב. להבנתנו, הוראות התמ"א הרלוונטיות למרקם זה, מתייחסות לתכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח ואינן רלוונטיות לתכנית המוצעת.
- בדרום תחום המושב קיים סימון לייעוד שמורות וגנים. עם זאת, תמ"א 1, המעדכנת את תמ"א 1/35 בהיבט זה, אינה מסמנת שמורה בתחום המושב.

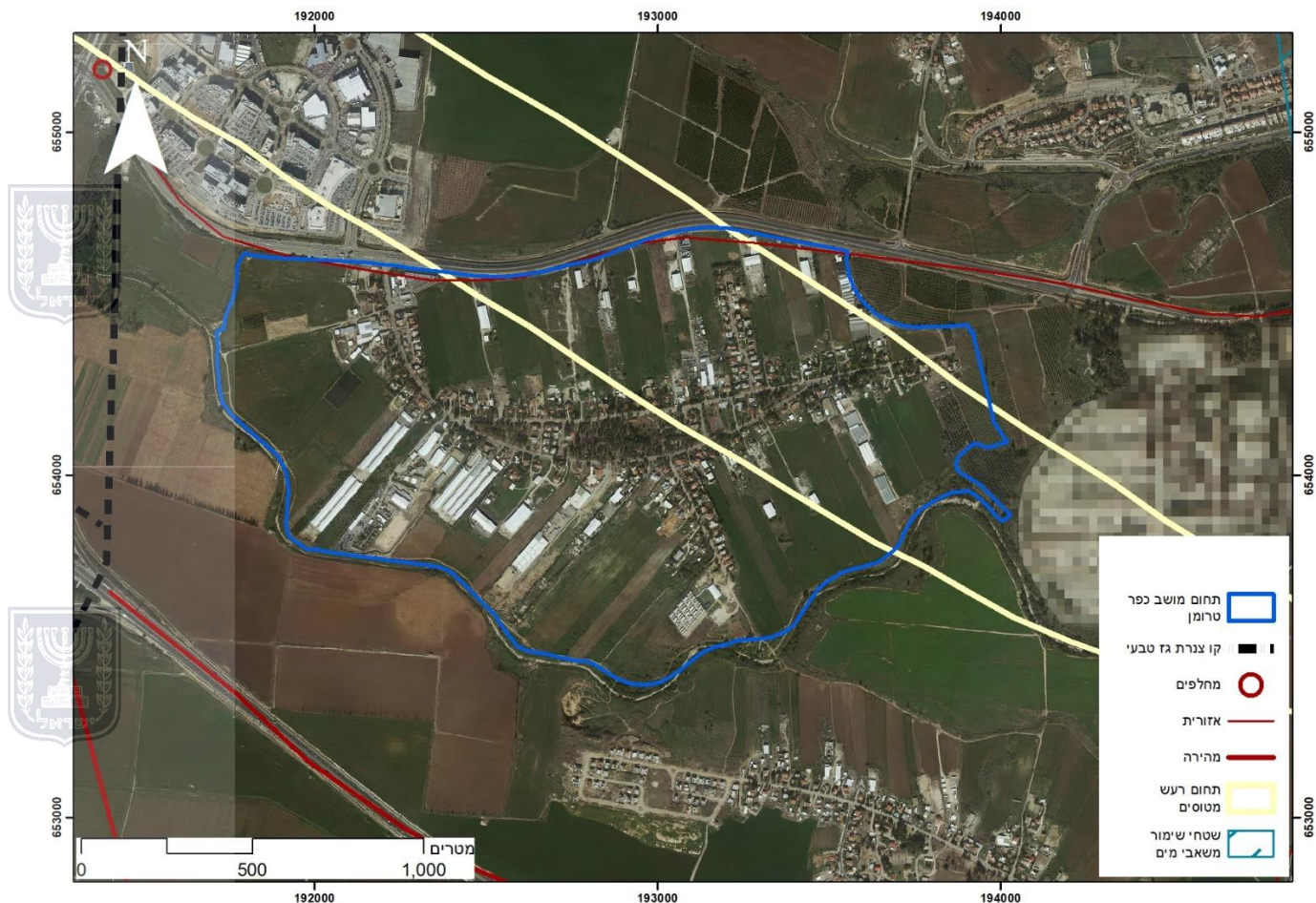
תרשים 3 – תמ"א 1/35



תמ"א 1/35 – תרשים סביבה.

- על פי תרשים הסביבה, תחום התכנית חופף לתחום רעש מטוסים. ראו לעיל התייחסות לכך בהקשר לתמ"א 2/4.
- בצפון תחום המושב מסומנת דרך אזורית, ראו התייחסות לעיל בהקשר לתמ"א 1.

תרשים 4 – תמ"א 1/35 תרשים סביבה



תמ"א 41

להלן תרשים המציג את תחום התכנית על רקע תמ"א 41 הנמצאת בהכנה.



ETHOS
אדריכלות תכנון וסביבה



תרשים 5 - תמ"א 41 (בהכנה)



תמ"א 42

הדרכים והמסילות בתמ"א 42 תואמות באופן כללי את הייעודים המסומנים בתכנית המאושרת שנסקרו לעיל.

תרשים 6 - תמ"א 42



1.2. סקירת תכנית מתאר מחוזית (21/3)

תרשים ייעודי קרקע

- מרבית "שטח המחנה" במושב חופף לייעוד אזור פיתוח כפרי. להלן הוראות התמ"מ המתייחסות לייעוד זה:

תכליות ושימושים - באזור פיתוח כפרי יותרו התכליות והשימושים להלן, כולם או מקצתם, בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית או מפורטת:

- א. מגורים
- ב. מבני משק חקלאי
- ג. מבנים ציבוריים ומתקני ספורט
- ד. דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים
- ה. מבנים ומתקנים לנופש ואירועים
- ו. נופש, פנאי ותיירות, כולל אירוח כפרי
- ז. מבני מסחר, תעשייה ומלאכה
- ח. מתקני תשתית לסוגיהם
- ט. בתחום המגורים שבחלקות א' במושבים יחול הקבוע בתמ"מ 7/3 לעניין מבנים לפעילות לא חקלאית

הנחיות והוראות לתכנון:

1. בתכנית מתאר מקומית, כאמור בסעיף 6.2 (בהוראות התמ"מ), ייקבעו יעדי האוכלוסייה, השטח המיועד למגורים ואופי הבינוי באזור פיתוח כפרי, תוך מניעת גלישה לשטחים חקלאיים ושמירה על האופי הכפרי של הישובים, הכל בהתאם לעקרונות והנחיות תכנית זו.

2. התכליות והשימושים המפורטים לעיל כפופים להבטחת פיתוח התשתיות הנדרשות להבטחת מניעת מפגעים או מטרדים סביבתיים.

3. היקף השטח המיועד למסחר באזור פיתוח כפרי יהיה פרופורציונלי לגודל האוכלוסייה ברשות המקומית. מוסד התכנון הדרוש בתכנית יהיה רשאי להגביל את גודלו של השטח משיקולים של מניעת פגיעה בחוסן הכלכלי של הערים הסמוכות.

4. הרחבת ישובים למטרת מגורים ולשימושים המנויים לעיל תותר רק בתוך אזור פיתוח כפרי, כפי שהוגדר בתכנית זו או בתכנית שאושרה טרם אישורה של תכנית זו, תוך מתן משקל לצורך לשמור על משאבי קרקע ובתנאי קיום התשתיות הנחוצות.

5. על אף האמור בס"ק 4 לעיל יהיה זה בסמכותה של הועדה המחוזית לאשר הרחבה לאזור פיתוח כפרי בכפוף לתנאים הבאים:

- א. ההרחבה בתחומי "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח" בלבד.
- ב. הוכח כי אין אפשרות לבצע את הבינוי המוצע בתחום אזור הפיתוח הכפרי.
- ג. על אף האמור בסעיף קטן א' בישובים המוקפים, גם אם בחלקם, באזור נחל וסביבותיו, ניתן יהיה לאשר הרחבה גם ביעוד זה ובלבד שתתקבל הסכמתה של המועצה הארצית או ועדת משנה שלה.
- ד. ההרחבה הינה בהמשך רצוף וצמוד דופן.
- ה. הבטחת קיום מערכות תשתית נאותות וניצול מירבי של תשתיות קיימות.
- ו. אין בהרחבה פוטנציאל ליצירת ישוב נוסף.

6. כל תכנית מפורטת לשוב כפרי תכלול בנוסף לאמור לעיל, הוראות והנחיות בהתייחס לנושאים הבאים:

- א. הנחיות לטיפול בפסולת ובביוב, כולל שלבי ביצוע לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה או משרד הבריאות לפי העניין.



- ב. הנחיות להסדרת הנגר העילי בתחום התכנית.
- ג. דרכי גישה לאזורי מגורים ומוקדי תיירות ופיתוח.
- ד. מבני ציבור ושטחים ציבוריים הדרושים ליישוב.
- ה. הוראות והנחיות לשימור הקרקע החקלאית בכפוף להוראות התוספת הראשונה לחוק.
- ו. מיפוי בארות מים על פי תקנות בריאות העם.
- ז. שלביות ביצוע.

• יתר תחום הבדיקה חופף לייעוד קרקע חקלאית/נוף כפרי פתוח. להלן הוראות התמ"מ המתייחסות לייעוד זה:

תכליות ושימושים – יותרו התכליות והשימושים להלן:

- א. חקלאות בהתאם לתוספת הראשונה לחוק
- ב. מתקני ספורט ונופש
- ג. שטחים פתוחים
- ד. ייעור
- ה. נופש ותיירות למעט אכסון שיותר רק בצמוד ליישוב קיים
- ו. חניונים (קמפינג)
- ז. דרכים וחניות
- ח. מסעדות ומזנונים
- ט. מתקני תשתית
- י. תחנות תדלוק

הנחיות והוראות לתכנון:

1. בתכנית מתאר מקומית ייקבעו הוראות והנחיות, תנאים והגבלות לשימושים בקרקע חקלאית, בהתאם לאמור בתוספת הראשונה לחוק.
2. יהיה זה בסמכות ועדה מחוזית, לאשר תכנית מתאר מקומית או מפורטת הכוללת שינויים לא מהותיים בגבולות השטחים המסומנים כאזור חקלאי/נוף כפרי פתוח, ובתנאי שלא ייפגע אופיו הפתוח של האזור כמוגדר בתכנית זו.
3. כל תכנית מתאר מקומית הסמוכה לדרך או שבתחומה עוברת דרך תיבחן על פי האמור בסעיף 4.4.2 בהוראות תכנית זו.

4. מוסד תכנון הדן בתכנית ביעוד זה ישקול בין יתר שיקוליו את התכנית, על פי העקרונות הבאים:

- א. רצף לפיתוח קיים
- ב. הימנעות מפריצת דרכים חדשות
- ג. נגישות לתשתיות קיימות כגון מים, ביוב וחשמל
- ד. העדר פגיעה באופיו של הנוף הכפרי והפתוח
5. מוסד תכנון הדן בשימוש או בהרחבה של מבנה היסטורי קיים יתייחס, בין השאר, לנושאים הבאים:

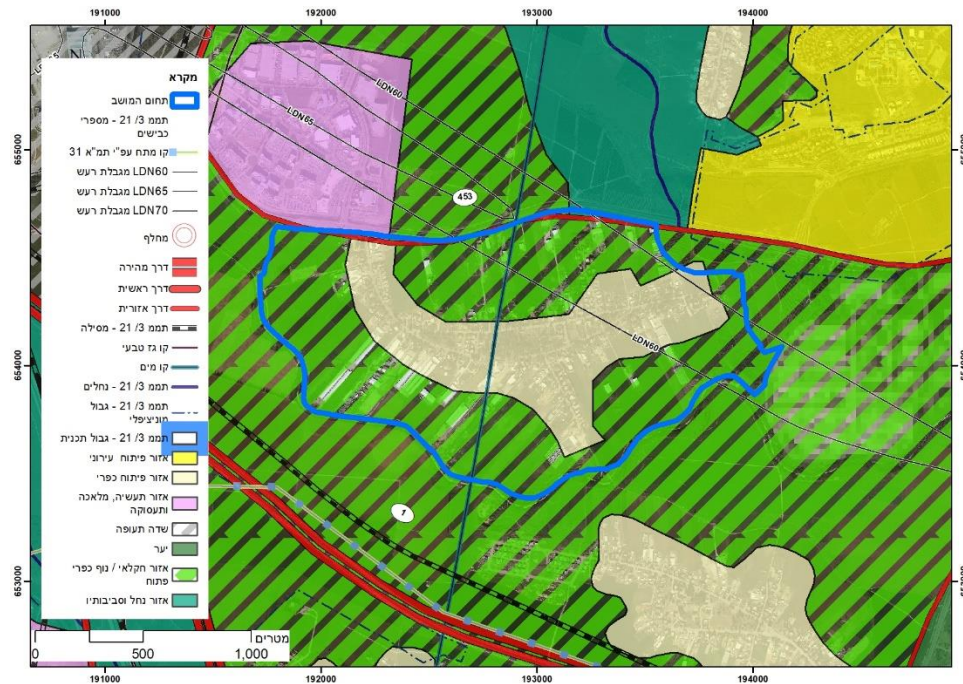
- א. תוספת בניה למבנה היסטורי קיים תיבחן על פי התוספת הרביעית לחוק.
- ב. המבנה קיים כדין.

ג. ניתן מענה לחיבור למערכות תשתית, לרבות לקו מים, למערכת סילוק שופכין ונגישות תחבורתית.

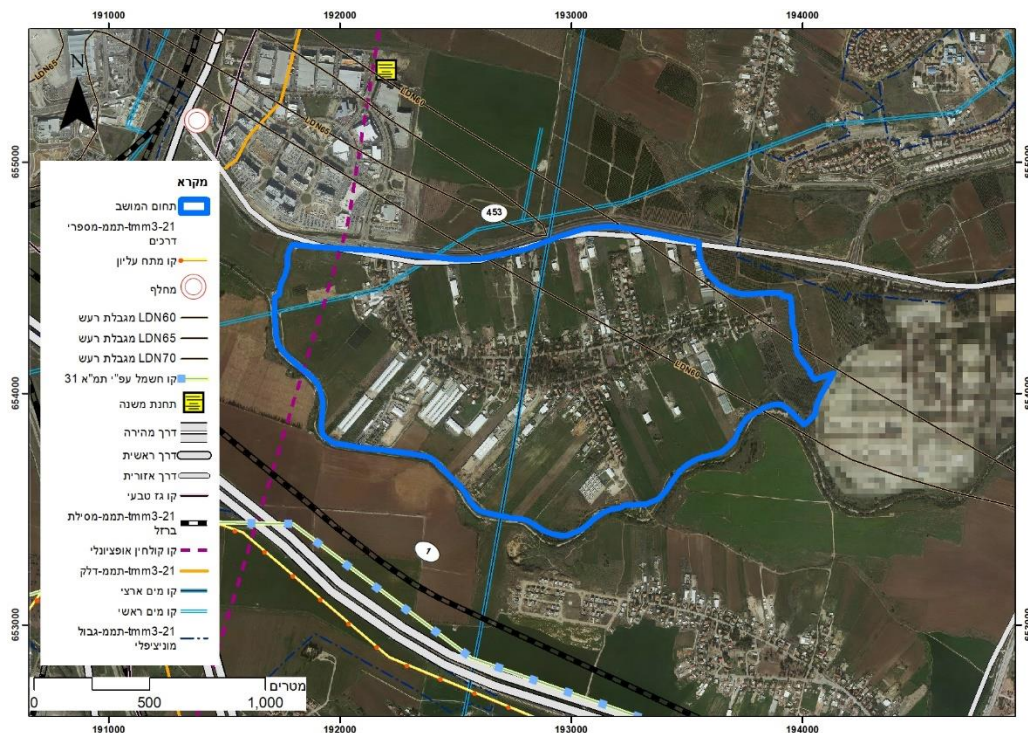
ד. ננקטו האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים, לרבות אש.

תרשים התשתיות של התמ"מ כולל סימונים התואמים באופן כללי את תכנית המתאר המאושרת שנסקרו לעיל, למעט קווי המים המסומנים לאורך מרכז המושב ובחלקו הצפון מערבי של תחום המושב.

תרשים 7 – תמ"מ 21/3 תרשים ייעודי קרקע



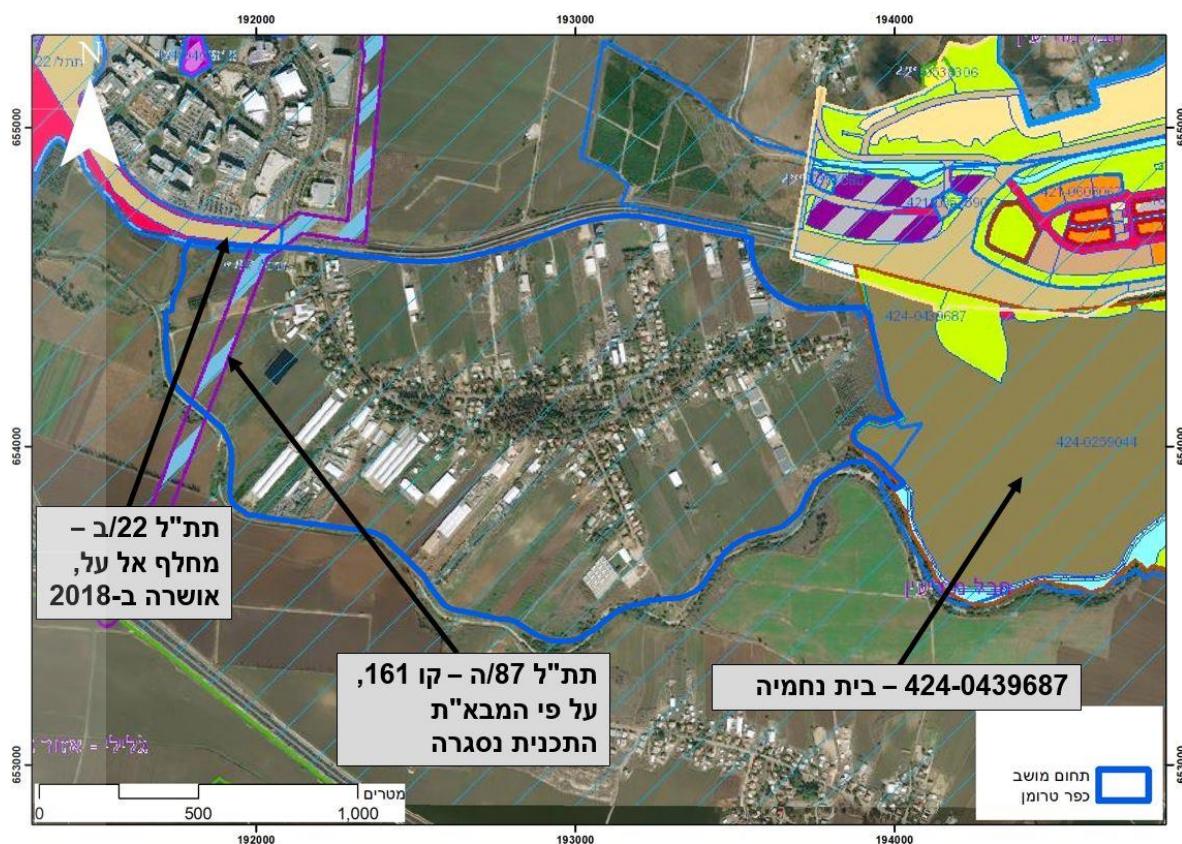
תרשים 8 – תמ"מ 21/3 תרשים תשתיות



1.3 תכניות מפורטות

ראו את תרשימים המצב המאושר המצורף כחלק ממסמכי התכנית. להלן תרשימים המציג את התכניות בהכנה שבסביבת התכנית כפי שמופיעות באתר קווים כחולים של מנהל התכנון.

תרשימים 9 – תכניות בהכנה מתוך אתר קווים כחולים של מנהל התכנון



1.4 שכבות מידע סביבתיות נוספות

נסקרו שכבות המידע הסביבתיות הבאות:

- מסדרונות אקולוגיים ארציים.
- אתרי עתיקות מוכרזים.
- מידע אודות קידוחי שתייה ורדיוסי מגן – מבוסס על מידע ממשרד הבריאות, שאינו עדכני.
- מפת רגישות שטחים פתוחים של המשרד להגנת הסביבה.
- סיכונים סייסמיים

מסדרונות אקולוגיים

על פי מפת המסדרונות האקולוגיים הארציים העדכנית (משנת 2018), מצפון לתחום המושב קיים סימון למסדרון אקולוגי. מוערך כי מסדרון זה אינו בעל השפעה על התכנון המוצע.

תרשים 10 – מסדרונות אקולוגיים



אתרי עתיקות מוכרזים – על פי שכבת מידע שהתקבלה מרשות העתיקות ב-2017, בצפון מזרח תחום המושב קיימת חפיפה לאתר עתיקות מוכרז. מוצע כי לעת קידום התכנון יבוצע תיאום מול רשות העתיקות.

קידוחי שתייה ורדיוסי מגן – על פי מידע שהתקבל בעבר ממשרד הבריאות, מערב תחום המושב וחלק מזערי בשוליים המזרחיים של תחום המושב חופפים לרדיוסי מגן מקידוחי שתייה. להלן הנחיות לתכנון באזור הרדיוסים על פי תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה) התשנ"ה 1995:

א. באזורי המגן כמפורט להן אסורה-

באזור מגן ב' - כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור;

באזור מגן ג' - כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מיתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.

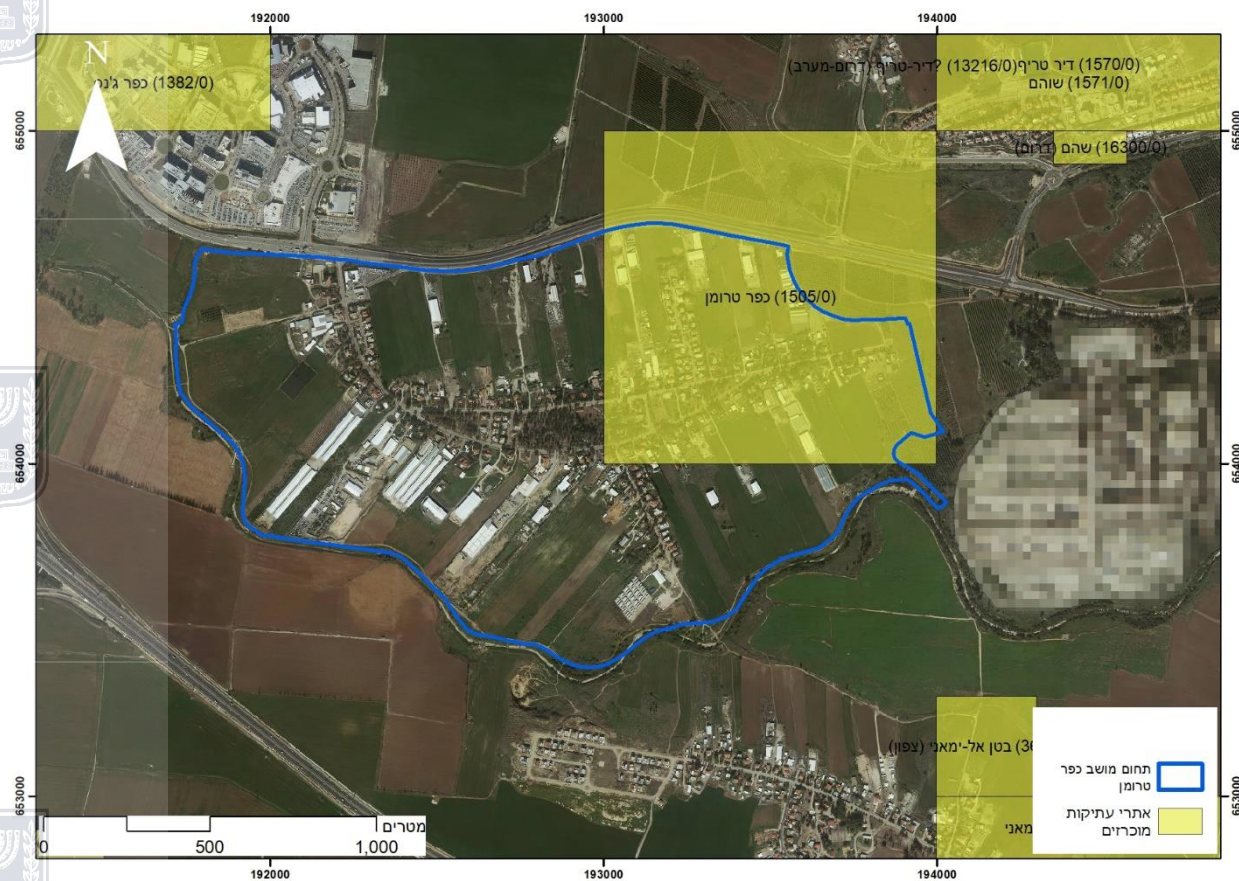
ב. רשות הבריאות רשאית, לפי בקשה, להתיר חריגה מן האמור בתקנת משנה (א), כמפורט להלן:

באזור מגן ב', בניה מסוגים האסורים בו דרך כלל, במקרים מיוחדים שיפורטו בבקשה, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים, שהציע מגיש הבקשה, למניעת זיהום הקידוח, ושאישרה רשות הבריאות;

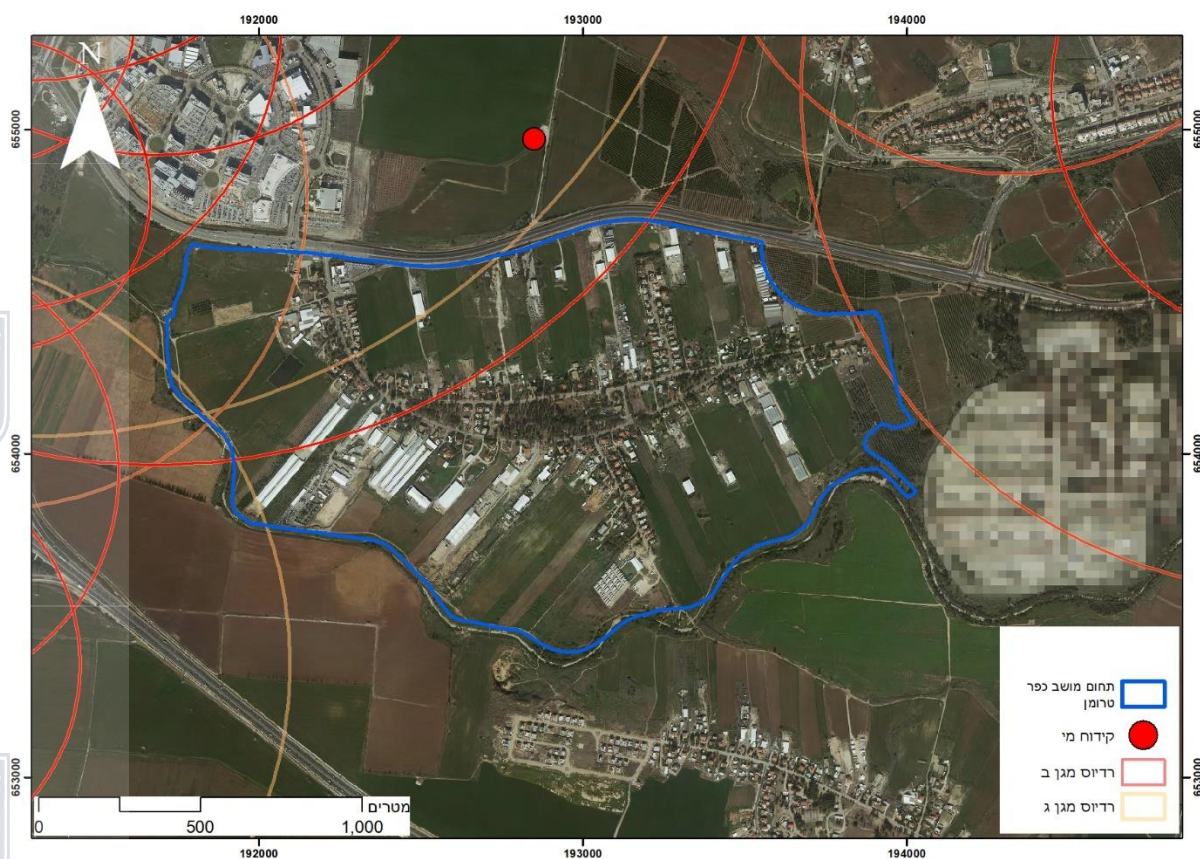
באזור מגן ג' - הנחת קווי ביוב, בנסיבות מיוחדות, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים להנחת דעתה, שיבטיחו מניעת דליפה מקווי ביוב כאמור.

מוצע כי עם התקדמות התכנון, יבוצע תיאום מול משרד הבריאות לקבלת מידע עדכני.

תרשים 11 - אתרי עתיקות מוכרזים



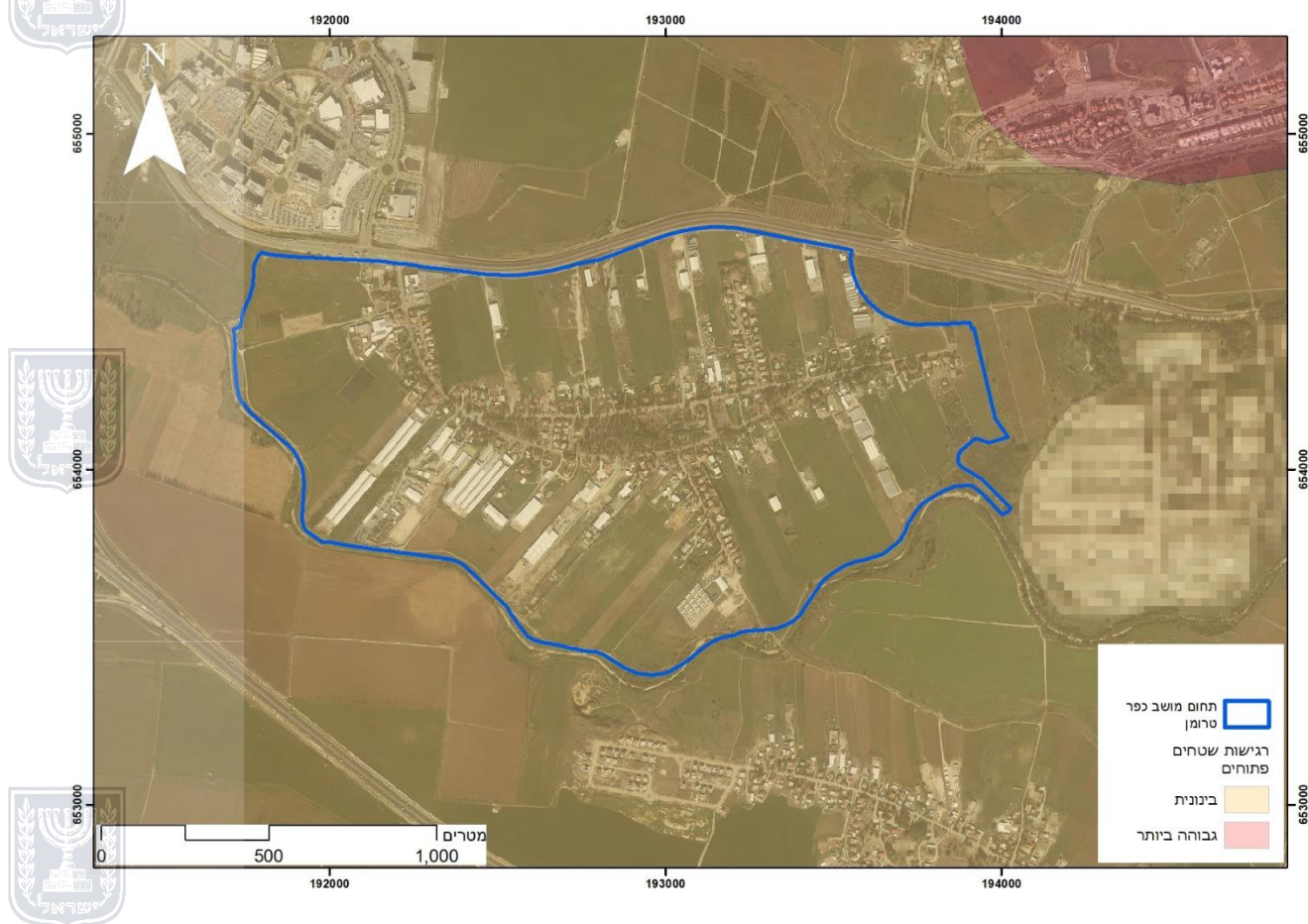
תרשים 12 – קידוחי שתייה ורדיוסי מגן





ETHOS
אדריכלות תכנון וסביבה

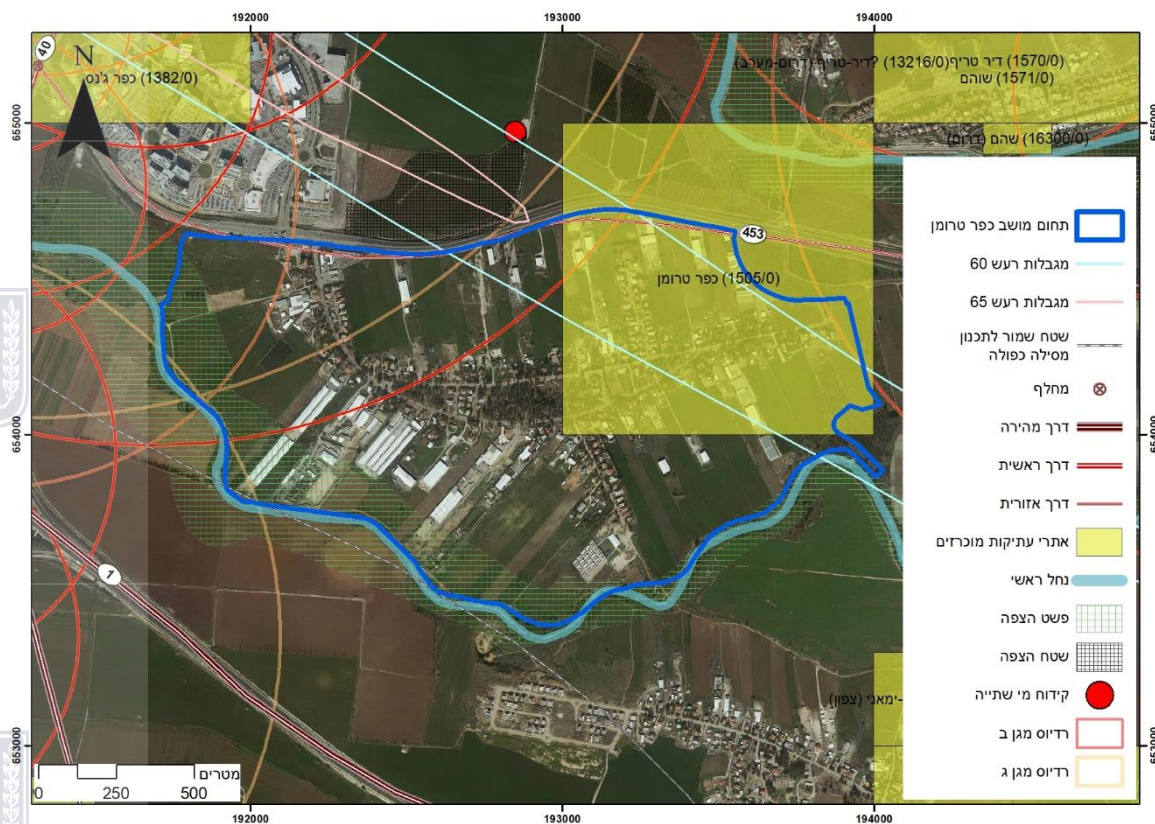
רגישות שטחים פתוחים – כלל תחום המושב חופף לשטחים המוגדרים כבעלי ערכיות בינונית.
תרשים 13 - מפת רגישות שטחים פתוחים של המשרד להגנת הסביבה



1.5 תרשים תצריף שכבות מידע עיקריות

להלן תרשים המציג את שכבות המידע העיקריות שנסקרו לעיל:

תרשים 14 – תצריף שכבות מידע עיקריות שנסקרו



1.6 סיכום

להלן סיכום הממצאים העיקריים שאותרו בסקירה הסביבתית שלעיל:

זרכים ומסילות – מצפון למושב עוברת דרך 453 המסומנת בתכניות המתאר כדרך אזורית. משמעות אפשרית לדרך זו היא כי במידה ויקודמו תכניות לשימושים רגישים בתחום המושב, מוסדות התכנון עשויים לדרוש כי תבוצע בחינה לקביעת ההשפעות הסביבתיות הפוטנציאליות מהדרך כבסיס לתכנון וכתנאי לאישור התכנית.

רעש מטוסים (על פי תמ"א 2/4) – מזרח תחום המושב חופף לתחום מר"מ 1 אשר סומן בגין רעש כתוצאה מפעילות המטוסים בנמל התעופה בן גוריון. על פי הוראות התמ"א, תכנית המייעדת שטחים ביעוד חדש או מאושר לשימושי קרקע מקבוצה א' (מגורים ומוסדות ציבור) ומקבוצה ב' – 1 (מלונות ואכסניות, אולמות למופעי תרבות ולבידור, ספריות ומרפאות), תאושר כשהיא כוללת הוראות לבנייה אקוסטית.

היבטים הידרולוגיים – בשוליו הדרומיים של תחום המושב מסומן נחל ראשי (נחל נטוף) אשר רוחב רצועת ההשפעה שלו הוא 100 מ' ובחלקו הדרומי והמערבי של תחום המושב מסומן פשת הצפה. ראו בהקשר לכך את נספח הניקוז המצורף כחלק ממסמכי התכנית.

רדיוסי מגן – על פי מידע שהתקבל בעבר ממשרד הבריאות, מערב תחום המושב וחלק מזערי בשוליים המזרחיים של תחום המושב חופפים לרדיוסי מגן מקידוחי שתייה. מוצע כי לעת קידום התכנון תבוצע פנייה למשרד הבריאות לעדכון המידע אודות קידוחי השתייה ורדיוסי המגן.

אתרי עתיקות מוכרזים – צפון מזרח תחום המושב חופף לאתר עתיקות מוכרז. בהתאם לכך, מוצע כי יבוצע תיאום מול רשות העתיקות.